Vught

Raadsinformatiebrief

Datum	20 december 2022
Onderwerp	Beleidsregels woningsplitsing
Zaaknummer	Z22 - 252025
Documentnr.	UIT/22 - 519368

Inleiding

Met deze brief informeren wij u over de vaststelling van de beleidsregels om woningsplitsing mogelijk te maken. Door deze beleidsregels vast te stellen ontstaat een éénduidige wijze voor het beoordelen van een aanvraag tot woningsplitsing en is het proces transparant en duidelijk voor initiatiefnemers.

Om woningsplitsing mogelijk te maken is het de bevoegdheid van het college om een omgevingsvergunning hiervoor te verlenen. Uit de Algemene wet bestuursrecht volgt namelijk dat een bestuursorgaan beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot een hem toekomende bevoegdheid.

Voorgeschiedenis

In 2018 heeft het college ingestemd met een aantal uitgangspunten voor het splitsen van bestaande woningen. Vervolgens is in 2019 een Leidraad woningsplitsing opgesteld.

In de door uw raad vastgestelde Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit wordt het splitsen van woningen gezien als een goede oplossing om te komen tot extra woningen en wordt dus nadrukkelijk gevraagd dit mogelijk te maken. Niet alleen om extra woningen toe te voegen, maar ook om meer betaalbare woningen, kleine en éénpersoons huishoudens, mantelzorg of meergeneratiewoningen mogelijk te maken en toe te voegen. De wens om aandacht te kunnen geven aan huisvesting van jongeren, starters en senioren is ook uitgesproken in het coalitieakkoord Vught 2021-2025.

Inhoudelijk

Volgens het merendeel van de bestemmingsplannen is woningsplitsing rechtstreeks niet mogelijk. Hiervoor zijn duidelijke en éénduidige kaders en maatwerk nodig. In de Beleidsregels Woningsplitsing zijn 12 regels opgenomen om aan te toetsen (zie bijlage voor toelichting en motivatie). Deze regels hebben betrekking op:

1. Het toepassingsbereik
2. % per straat
3. Leefbaarheid en parkeren
4. Bouwbesluit

5. Grootte van de woning
6. Stedenbouw
7. Goed woon- en leefklimaat
8. Planschade
9. Woningbehoefte
10. Verplichting om te realiseren
11. Veiligheid
12. Toetsingskader

Hiermee wordt geborgd dat de woningsplitsing aansluit bij het huidige beleid waaronder de Woonvisie en het Parapluplan kamerverhuur. Woningsplitsing is te allen tijde maatwerk, de opgestelde beleidsregels bieden ruimte hiertoe.

Standpunt / Besluit college van B en W

Op 20 december 2022 heeft het college van B en W de beleidsregels woningsplitsing vastgesteld zodat er een éénduidige wijze voor het beoordelen van een aanvraag tot woningsplitsing ontstaat en het proces hierbij transparant en duidelijk is voor betrokken initiatiefnemers.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,

W.F.F. Keijzers R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Beleidsregels Woningsplitsing

Beleidsregels woningsplitsing

Het uitgangspunt van het splitsingsbeleid is dat woningsplitsing mogelijk gemaakt moet worden. Het zondermeer toestaan van het splitsen van een woning kan een negatief effect op de omgeving hebben. Daarom worden er regels aan gekoppeld. Let wel: woningsplitsing is te allen tijde maatwerk.

Uitgangspunt is een positieve grondhouding, met een goede sturing (ja, mits).
Een positieve grondhouding kan als deeloplossing dienen voor de vraag naar woningen in de gemeente Vught.

Regels

1. Het toepassingsbereik
   Het toepassingsbereik van het splitsingsbeleid is het volledige grondgebied van de Gemeente Vught. Hieronder valt zowel het binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied. Het bestemmingsplan buitengebied is leidend, mocht gekomen worden tot een afwijking van het bestemmingsplan, dan wordt de woningsplitsingsregeling toegepast. Gekozen is voor uniformiteit en duidelijkheid.

2. % per straat
   Maximaal 10% van de straat mag gesplitst worden of kamergewijs worden verhuurd. Deze regel sluit aan bij het Parapluplan kamerverhuur. De ene straat is de andere niet (lengte, compactheid etc.), waardoor maatwerk essentieel is.

3. Leefbaarheid en parkeren
   De woningsplitsing mag niet leiden tot aantasting van de leefbaarheid van de omgeving en de privacy of geluidsoverlast op aangrenzende woningen. De leefbaarheid wordt beïnvloed door eventuele extra parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewoning, verschillende leefritmes in de buurt, veiligheidsissues etc. De sociale verbanden in de woonomgeving kunnen onder druk komen te staan vanwege de hogere mutatiegraad.
   De eventuele toename in parkeerdruk dient te worden uitgerekend aan de hand van de normen uit de meest recente parkeernota. De toename van parkeervoorzieningen dient op eigen terrein te worden opgelost. Als dit niet mogelijk is, wordt gekeken of het mogelijk is om op een andere wijze in de parkeerbehoefte te voorzien.

4. Bouwbesluit
   Het plan moet (bouwkundig) haalbaar en uitvoerbaar te zijn. De te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie en voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.

5. Grootte van de woning
   De oorspronkelijke woning heeft minimaal 100 m2 gebruiksoppervlak (volgens NEN 2580) en een nieuwe reguliere woning heeft minimaal een oppervlakte van 50 m2[1] gebruiksoppervlak. Door de woningsplitsing ontstaan maximaal 4 volwaardige nieuwe woningen.

[1] Uit Woonvisie: Wij houden als gemeente vast aan een minimumkwaliteit van woningbouw, waarbij we voor reguliere woningen uitgaan van een woonoppervlak van minimaal 50 m².

6. Stedenbouw
   De woningsplitsing moet stedenbouwkundig passen (wijkgerichte benadering van de aanvraag). Indien sprake is van een monumentaal pand dient de aanvraag apart beoordeeld te worden.

7. Goed woon- en leefklimaat
   De omgevingsdialoog (omwonenden) wordt verplicht gesteld en er worden eisen gesteld aan het woon- en leefklimaat. Dit is om te garanderen dat de kwaliteit van de gesplitste woningen goed is. Het oplossen van de woningnood mag er niet voor zorgen dat kwalitatief slechte woningen worden gerealiseerd: voldoende kwaliteit en kwantiteit zijn belangrijk.

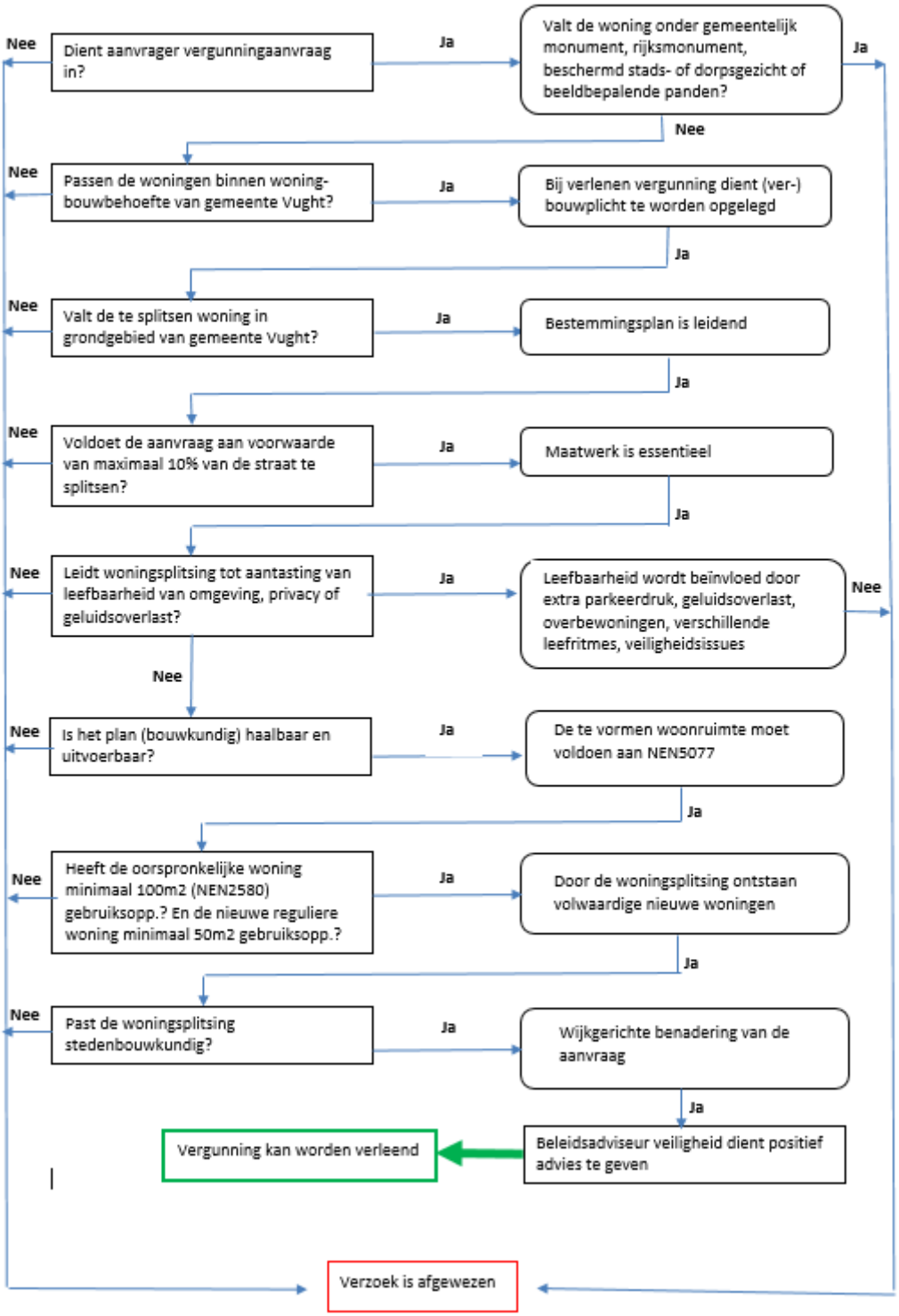
8. Planschade
   Planschade zal door een realisatieovereenkomst verzekerd worden.

9. Woningbehoefte
   De woningen moeten passen binnen de woningbouwbehoefte van de Gemeente Vught zoals omschreven in het woningbouwprogramma.

10. Verplichting om te realiseren
    Bij het verlenen van een vergunning tot splitsing dient een (ver-)bouwplicht te worden opgelegd. Indien geen invulling gegeven wordt aan de vergunning kan de vergunning ingetrokken worden. Dit staat in relatie met regel 2.

11. Veiligheid
    De beleidsadviseur veiligheid dient een positief advies te geven. Hierbij kan ook worden gekeken naar factoren als aanwezigheid van horeca en/of de aanwezigheid van probleemgezinnen. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen om te zetten of te splitsen.

12. Toetsingskader
    Het proces dient transparant en duidelijk te zijn voor initiatiefnemers, van begin tot het einde. Het moet daarbij overzichtelijk en duidelijk blijven voor de burger wat er mogelijk is. Hiervoor is een toetsingskader opgesteld.
    Let wel; maatwerk blijft mogelijk.


Dient aanvrager vergunningaanvraag in?
Nee
Ja
Valt de woning onder gemeentelijk monument, rijksmonument, beschermd stads- of dorpsgezicht of beeldbepalende panden?
Ja
Nee
Passen de woningen binnen woning-bouwbehoefte van gemeente Vught?
Nee
Ja
Bij verlenen vergunning dient (ver-) bouwplicht te worden opgelegd
Ja
Valt de te splitsen woning in grondgebied van gemeente Vught?
Nee
Ja
Bestemmingsplan is leidend
Ja
Voldoet de aanvraag aan voorwaarde van maximaal 10% van de straat te splitsen?
Nee
Ja
Maatwerk is essentieel
Ja
Leidt woningsplitsing tot aantasting van leefbaarheid van omgeving, privacy of geluidsoverlast?
Nee
Ja
Leefbaarheid wordt beïnvloed door extra parkeerdruk, geluidsoverlast, overbewoningen, verschillende leefritmes, veiligheidsissues
Nee
Nee
Is het plan (bouwkundig) haalbaar en uitvoerbaar?
Nee
Ja
De te vormen woonruimte moet voldoen aan NEN5077
Ja
Heeft de oorspronkelijke woning minimaal 100m2 (NEN2580) gebruiksopp.? En de nieuwe reguliere woning minimaal 50m2 gebruiksopp.?
Nee
Ja
Door de woningsplitsing ontstaan volwaardige nieuwe woningen
Ja
Past de woningsplitsing stedenbouwkundig?
Nee
Ja
Wijkgerichte benadering van de aanvraag
Ja
Beleidsadviseur veiligheid dient positief advies te geven
Vergunning kan worden verleend
Verzoek is afgewezen

Motivatie van de Beleidsregels Woningsplitsing

1. Aanleiding

In Nederland moeten ca. 100.000 woningen per jaar worden toegevoegd volgens de laatste berichten vanuit de Nationale Woon-Bouwagenda. Ook in Vught is het tekort aan woonruimte merkbaar. Het veelgebruikte adagium 'Bouwen, bouwen, bouwen' of Bouwen en dan de wordt vaak aangedragen als oplossing voor dit tekort. Echter, het bouwen van nieuwe woningen is niet genoeg. Andere oplossingen zijn ook nodig, het grootste effect is namelijk een optelsom van verschillende maatregelen. Hierbij kunnen we kijken naar de huidige woningvoorraad, de meeste huizen zijn immers al gebouwd. Het splitsen van woningen is een van de mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de vraag naar woningen.

Niet alleen om extra woningen toe te voegen, maar ook om meer betaalbare woningen en mantelzorg of meergeneratiewoningen mogelijk te maken en toe te voegen is woningsplitsing een goede oplossing. De gemeente Vught heeft een ambitie om meer woningen te realiseren en wil ook voorzien in een grotere behoefte aan goede en voldoende huisvesting voor kleine en éénpersoons huishoudens.

1.1 Definities en afbakening

Woningen opdelen in meerdere eenheden kan op verschillende manieren.
Deze notitie gaat over het splitsen van woningen, van zelfstandige woning naar meerdere kleinere zelfstandige woonruimten (zie figuur 1). Dit betreft dus niet het toevoegen van een woning op een bestaand bouwperceel (perceelsplitsing). Naast het splitsen van woningen kunnen woningen ook omgezet worden in onzelfstandige wooneenheden (verkameren) of woningen kunnen worden gedeeld (zie figuur 2). Sinds juni 2021 heeft de gemeente Vught een parapluplan kamerverhuur. En woningdelen zonder een fysieke of ruimtelijke ingreep wordt verder uitgewerkt in overleg met de woningcorporaties.

	Van	Naar
Splitsen	Zelfstandige woonruimte 	Zelfstandige woonruimte(n) in de vorm van appartementen of studio's, kadastraal gesplitst, eigen adres 

Figuur 1: Splitsen van woningen

	Van	Naar
Omzetten	Zelfstandige woonruimte 	Onzelfstandige woonruimte, verkameren, gedeelde keuken/sanitaire voorzieningen 

Figuur 2: Verkameren van een woning

2 Huidig beleid en de verwachtingen

Volgens het merendeel van de bestemmingsplannen is woningsplitsing rechtstreeks niet mogelijk. Het college heeft echter aangegeven positief tegenover woningsplitsing te staan. Om woningsplitsing mogelijk te maken zijn duidelijke en éénduidige kaders nodig. Overigens is het op voorhand niet te zeggen om hoeveel aanvragen het zal gaan.

2.1 Leidraad Woningsplitsing

De Leidraad Woningsplitsing uit 2019 is een richtlijn hoe nu om te gaan met het splitsen van woningen. De Leidraad is geen beleidsregel, maar is destijds opgesteld om een uitwerking c.q. uitleg te geven van het vastgestelde beleid. Het geheel diende als verduidelijking.[2] De Leidraad en onderliggende documenten dienen als uitgangspunt voor het nieuw op te stellen splitsingsbeleid. De Leidraad Woningsplitsing toetst op de volgende 6 onderdelen:

1. Het verzoek moet stedenbouwkundig in te passen zijn in de omgeving;
2. Het verzoek moet tegemoetkomen aan een evenwichtige verdeling van de totale wooncategorisering en in de woningbehoefte voorzien;
3. Het initiatief moet verkeerskundig inpasbaar zijn;
4. Het verzoek moet haalbaar en uitvoerbaar zijn;
5. Het plan moet geen onevenredige nadelen opleveren voor de omgeving met betrekking tot zon- en daglicht en privacy;
6. Bij splitsing van een perceel dient een bouwplicht te worden opgelegd.

2.2 Woonvisie

In de Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit wordt op drie onderdelen gesproken over woningsplitsing:

1. Uitbreiding van het woningaanbod
2. Mogelijk maken van mantelzorg
3. Flexconcepten/nieuwe woonvormen

1. **Om het woningaanbod uit te breiden**
   Splitsing en hergebruik kunnen bijdragen aan behoud van de groene ruimtes in Vught in combinatie met toevoeging van voldoende woning-bouwaantallen. Hiertoe willen we ruimte geven aan kleinschalig splitsen van woningen, niet voor bedrijfsmatige verhuur. Te denken is aan splitsing voor generaties die bij elkaar willen wonen (meergeneratiewoningen, preluderend op een mantelzorgsituatie). In splitsingsbeleid werken we de voorwaarden hiervoor uit. Dit moet speculatie voorkomen en overlast voor de directe omgeving beperken

2. **Om mantelzorg mogelijk te maken**
   We geven binnen ruimtelijk-planologische kaders de mogelijkheid voor de ontwikkeling van mantelzorgwoningen of meergeneratiewoningen. In het op te zetten splitsingsbeleid zoeken we naar mogelijkheden voor splitsing van grote woningen tot meergeneratiewoningen, waardoor mantelzorg makkelijker mogelijk is. Hierbij zijn we

[2] Eerdere besluitvorming
-In de bestemmingsplannen Villapark/Loonsebaan (2008), Taalstraat/Loyolalaan (2009), Baarzen/Vughtse Hoeven (2009), en Centrum eo.(2012) is een binnenplanse mogelijkheid opgenomen om 1 extra woning te realiseren per bestaande woning.
- Op 12 februari 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsregel "het toevoegen van een woning op bestaand bouwperceel" vastgesteld naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad uit 2006;
- In april 2018 heeft het college ingestemd met een aantal uitgangspunten voor het splitsen van bestaande woningen (vooral van belang voor het splitsen van woningen in verticale zin);

terughoudend met aanvullende eisen om dergelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

3. **Flexconcepten/nieuw woonvormen**
   Om te voorzien in de veranderlijke vraag willen we ruimte bieden aan flexconcepten. We denken hierbij aan tijdelijke woonvormen: deze kunnen als 'ventiel' fungeren bij een onverwachte hogere instroom. Te denken is aan splitsing van grote panden of de bouw van tiny-houses. We bieden zo ruimte aan doelgroepen die door hun bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. Dit doen we door ruimte te bieden.

3. Communicatie & Participatie

In het kader van de Woonvisie is een uitvoerig participatietraject doorlopen. Hieruit is veel informatie met betrekking tot wonen opgehaald vanuit de inwoners van de Gemeente Vught. Deze kennis is gebruikt voor het opstellen van de beleidsregels tot woningsplitsing.

Het uitdragen van het nieuwe beleid is belangrijk. Als potentiële initiatiefnemers niet op de hoogte zijn van het beleid of geen baat hebben bij woningsplitsing zullen er minder woningen gesplitst worden.